

Gemeinde Thüngersheim, Landkreis Würzburg

5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I"



Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 3 BayBO

Art der baulichen Nutzung

WA Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO als Höchstmaß
- II** maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- ED** Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig, je Gebäude sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Regelabstandsflächen sind nach Art. 6 Bay.BO nachzuweisen.

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Grünflächen
- ++** Zweckbestimmung: Friedhof
- Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung
- Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung

Pflanzgebot für Privatgrundstücke:
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist im Bereich des WA ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm, zu pflanzen:

- Bei Obstbäumen Hochstamm Stm. ab 7 cm.
- | | |
|---|------------|
| Mittel- und kleinkronige Laubbäume: Stm. 10/12 cm | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Entlang der Friedenstraße sind entspr. den zeichnerischen Festsetzungen Straßenbäume aus folgender Liste zu pflanzen:

Mindestgröße, Hochstamm 14/16 cm

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn in geeigneten Sorten |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn in geeigneten Sorten |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
- 4,75** Maßangabe in Meter z. B. 4,75m

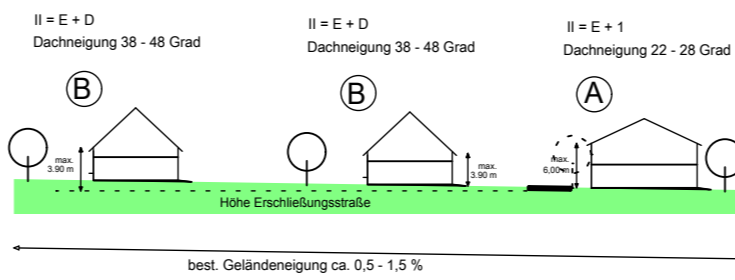
Gestaltung

- SD** Satteldach zulässig (Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig)
- ZD** Zeltdach zulässig
- WD** Walmdach zulässig
- PD** Pultdach zulässig

Mobilfunksender- und masten:
Mobilfunksender- und masten sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches insbesondere aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Wandhöhen:
Die Wandhöhen traufseitig gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante und bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| max. WH = 6,00 m
DN 22 - 28 Grad | bei II = E + 1 (Skizze A) |
| | bei SD, PD, WD und ZD (Bauweise II = E+1) |
| max. WH = 3,90 m
DN 38 - 48 Grad | bei II = E + D (Skizze B) |
| | bei SD und WD (Bauweise II = E+D) |



Schemaschnitt A-A

Stellplätze, Carports, Garagen

Garagen und Carports sind nach Art. 7 Abs. 4 Bay.BO zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter der jeweils rückwärtigen Baugrenze.

Die zulässige Firsthöhe von Grenzgaragen und -carports beträgt maximal 5,50 m bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße.

Garagen und Carports mit Flachdach oder flachgeneigtes Dach (bis max. 4 Grad) sind zulässig. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Einfriedungen

Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Zäune mit senkrechten Holzlatten in einer Höhe von mindestens 1,00 m und höchstens 1,30 m auszuführen. Zaunsockel sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Hinweise:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vorschlag zur Gebäudestellung
- best. Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 180.10** Höhenlinien mit Höhenkoten in Meter ü. NN
- 5000/2** Flurnummer
- Vorschlag zur Stellplatzanordnung
- Schutzbereich Kabelleitungen (20 kV / 0,4 kV)

Entwässerung:
Es wird empfohlen, dass anfallende Regenwasser in eine Zisterne auf dem Grundstück einzuleiten und zu sammeln. Der Anschluß an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen.

Minimierung der Versiegelung:
Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen wird empfohlen, die Flächenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wasser-gebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) hergestellt werden. Es wird empfohlen, Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung zu vermeiden.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung von 14.12.2006 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" in der Fassung vom 06.12.2006 hat in der Zeit vom 26.02.2007 bis 09.03.2007 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" in der Fassung vom 06.12.2006 hat in der Zeit vom 26.02.2007 bis 09.03.2007 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" in der Fassung vom 19.04.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2007 bis 29.06.2007 beteiligt.
5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" in der Fassung vom 19.04.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2007 bis 29.06.2007 öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Gemeinderat beschlossen hat, das weitere Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
6. Die Gemeinde Thüngersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2007 die 5. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2007 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" wurde am 22.11.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans "Schranne I" ist damit in Kraft getreten.

Thüngersheim, dem 23. November 2007
(Siegel)

Remling, 1. Bürgermeister

Projekt	Gemeinde Thüngersheim Landkreis Würzburg 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schranne I"
Darstellung	Bebauungsplan Maßstab 1:1000 Fassung vom 23.07.2007 Str/mk
Entwurf	Bayerische Landessiedlung GmbH Kommunal- und Regionalplanung Virchowstraße 1a 97072 Würzburg